

Al Sindaco del Comune della Spezia

Al Consiglio Comunale della Spezia

e p.c. All'Ufficio Tecnico

OGGETTO: Osservazioni alla “*Individuazione dell’ambito urbano in condizione di degrado urbanistico ed edilizio*”, al relativo “*Progetto di rigenerazione urbana distretto AC2*” ed alla variante al PUC - Via Prospero, via Canaletto, Maggiolina

1) CONSIDERAZIONI SULL' APPLICAZIONE DELLA L.R. 23/18 “Disposizioni per la rigenerazione urbana e il recupero del territorio agricolo”

L'ambito in oggetto è caratterizzato da una condizione di degrado urbanistico determinata dalla presenza di due edifici di valore storico testimoniale in stato di abbandono e dalla presenza di vegetazione invasiva di tipo arbustivo su una porzione dell’area. In un tale contesto un intervento di rigenerazione urbana dovrebbe assumere il recupero del patrimonio edilizio esistente e la manutenzione degli spazi aperti permeabili pubblici e privati come obiettivi prioritari per migliorare le condizioni urbanistiche, ambientali, sociali e culturali dell’area in cui l’ambito è inserito.

La variante del PUC adottata dal Consiglio Comunale comporta, rispetto alla condizione di fatto, un consistente aumento del carico urbanistico e di consumo di suolo, con la rimozione delle tracce testimoniali del passato agricolo della piana, incompatibile con le finalità della legge sulla rigenerazione urbana.

La variante adottata risulta inoltre peggiorativa rispetto alle prescrizioni del PUC vigente. Tale variante prevede infatti il raddoppio della superficie utile (aumento del 100%) a fronte di un modesto aumento dell’area di cessione (15%). Tale aumento dell’indice di edificabilità rischia di compromettere la naturale permeabilità del suolo e di aggravare le problematiche idrauliche già presenti nella zona.

La legge regionale sopramenzionata permette varianti ai PUC nel rispetto delle finalità dell'ART. 1 e riconosce nella “*rigenerazione urbana l’alternativa strategica al consumo di suolo*”. Nel caso della variante al PUC si cementifica una vasta area che ad oggi è per gran parte permeabile, attraverso la realizzazione di 3 condomini (per un totale di 7000 mq di superfici residenziali e commerciali) a cui si sommano le superfici necessarie per parcheggi pertinenziali, aree di manovra e strade di accesso. Questo intervento può essere considerato coerente con le finalità della legge?

Tra gli obiettivi del progetto di rigenerazione urbana è menzionato nella relazione il “*recupero dell’edificato storico esistente e il limitare gli incrementi di edificato*”, si tratta di obiettivi che non sembrano avere coerenza progettuale, poiché si cancella la memoria del vecchio edificato e si duplicano le superfici utili di nuova costruzione, senza contare le pertinenze per parcheggi e spazi privati. La scarsa coerenza tra enunciato e progetto è motivo di dubbio sull’efficacia dell’intervento di rigenerazione e sulla corretta applicazione della legge regionale.

2) CONSIDERAZIONI SULL’INTERESSE PUBBLICO

Considerando che il PUC vigente prevede una edificazione rada (con tipologia mista mono/bifamigliari, villette palazzine con verde privato, massimo 3 piani) alla quale si aggiunge la cessione di un minimo del 40% di superficie territoriale per completare il parco pubblico della Maggiolina, si osserva come la variante al PUC sia volta alla massimizzazione della possibilità edificatoria dell’ambito poiché a fronte del raddoppio della superficie edificabile l’area in cessione aumenta di un 15%, con la previsione di demolizione di edifici rurali e annessi orti e vigneto.

- Si chiede quale sia il vantaggio per la collettività in termini di nuove previsioni di spazi pubblici o miglioramento degli stessi, rispetto alla previsioni già contenute nel distretto di trasformazione del piano urbanistico vigente. La piazza pubblica in previsione sembra configurare uno spazio residuale tra le nuove edificazioni, esclusivamente funzionale alla fruizione delle stesse
- Appare evidente come l'interesse pubblico non sia commisurato alla valorizzazione immobiliare dell'area determinata dal raddoppio dell'indice di edificabilità. Si chiede pertanto quale sia l'interesse pubblico che possa giustificare tale raddoppio della superficie edificabile.

Considerando inoltre che per favorire gli interventi legati all'applicazione della L.R. 23/2018 i Comuni possono adottare incentivi attraverso l'abbattimento dei costi dei contributi di costruzione (L.R. 25/95) così come specificato nell'art. 6 comma 3

- Si chiede quale sia il vantaggio per le casse comunali, in particolare si evidenzia lo squilibrio tra quanto concesso in variante al soggetto proponente (con il raddoppio dell'indice) e quanto ceduto alla collettività in termini di aree pubbliche
- Si ritiene che a fronte del raddoppio dell'indice edificatorio non si possa intendere la proposta di variante come "*rigenerazione urbana quale alternativa al consumo di nuovo suolo*", art. 1 comma 1 L.R.23/18 e che non si possano quindi applicare le agevolazioni previste dell'art. 6.
- Nel contempo appare utile ricordare che l'intervento rientra nell'applicazione dell'art. 16 comma 4 d-ter del DPR 380/2001, che prevede un contributo straordinario a carico del soggetto privato da calcolarsi sul maggior valore per interventi in variante urbanistica o in deroga.

3) CONSIDERAZIONI GENERALI SULL'INSEDIAMENTO AGRICOLO IN ABBANDONO E SUL RADDOPPIO DELLE SUPERFICI EDIFICABILI

Gli edifici di cui si prevede la demolizione sono parte di un tessuto urbano in gran parte scomparso, quello dei tracciati poderali di bonifica del XIX secolo e quindi testimonianza di un periodo storico cancellato dal boom economico e sopravvissuto solo in questa parte della piana. Questi edifici, non sottoposti a vincolo architettonico storico o testimoniale, sono un pezzo di storia della città: sorgono sul piano campagna originario della piana agricola di Migliarina e costituivano un insediamento produttivo e residenziale di tipo rurale, chiamato Borgo Baceo. Sarebbe opportuno pensare di mantenere questi edifici, valorizzandoli, per rendere il progetto di rigenerazione urbana veramente innovativo, coniugando le esigenze di sostenibilità economica degli interventi con quelli di recupero e mantenimento dell'identità dei luoghi.

La variante adottata modifica sostanzialmente le previsioni del distretto, il raddoppio dell'indice edificatorio che passa da 0,3mq/mq a 0,6mq/mq, senza variazione apprezzabile di superficie territoriale, implica una variazione tipologica dei fabbricati in progetto: si passa da edifici bassi a condomini di 5/8 piani, con una densità di costruito paragonabile agli interventi di edilizia popolare poco distanti, che determinano un carico insediativo fuori misura e soprattutto fuori tempo.

Il progetto sconvolge l'assetto dell'area che è caratterizzata da una depressione del terreno (il piano campagna originario della piana di Migliarina), che erroneamente viene definito vuoto urbano, ma che di urbano ha poco perché è uno scorcio di campagna rimasto immutato. Assecondando le logiche costruttive che hanno caratterizzato lo sviluppo urbanistico eterogeneo ed incoerente di larga parte del quartiere, si ripropone la ricetta che favorisce la rendita e svilisce il contesto.

-Si ritiene che, in applicazione alla L.R. 23/18 ART. 3 comma 1, lettera b punto 6, che vincola l'intervento al recupero, valorizzazione e fruizione del patrimonio storico-culturale e paesaggistico, gli immobili del borgo debbano essere conservati e ricompresi in un progetto di rigenerazione, vero, che parta dalle peculiarità del luogo.

4) OSSERVAZIONI ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE n.33 del 16/11/2020

Di seguito si riporta uno stralcio del contenuto della deliberazione sulla quale si è espressa favorevolmente la maggioranza del nostro consiglio:

...la proposta di rigenerazione definirebbe il margine orientale del parco della Maggiolina, ed in particolare il suo proseguimento fino a Viale Carducci, mediante la realizzazione, in forza dell'incremento dell'indice edificatorio di PUC, di nuovi edifici, nonché la conservazione di un fabbricato storico esistente, la demolizione di due edifici fatiscenti e il completamento del verde urbano in continuità con il Parco della Maggiolina;....

Si evidenzia come la sola differenza sostanziale con la disciplina del PUC vigente sia il raddoppio dell'indice edificatorio che però non è esplicitato in termini quantitativi nella delibera di consiglio, ma indicato solo negli allegati tecnici.

Tale mancanza potrebbe aver tratto in inganno quei consiglieri comunali che con tanta leggerezza hanno votato favorevolmente per la costruzione di 7000 mq di nuove superfici edificabili in un'area della città che ha già notevoli problemi di densità e congestione.

Nella descrizione inoltre non è chiara la distinzione tra fabbricato storico che ha diritto di essere preservato e quelli fatiscenti soggetti a demolizione. Osservando l'immobile da preservare non è facile apprezzarne il valore storico o testimoniale, poiché è stato oggetto di trasformazioni e sopraelevazioni successive. L'immobile è un edificio in linea di 4 piani, in buone condizioni di manutenzione, che si inserisce in un contesto di edificato aperto di carattere rurale, in stato di degrado, di cui sono invece esempio gli immobili oggetto di demolizione.

-Questa stortura dovrebbe essere corretta apponendo anche a quegli immobili fatiscenti il giusto riconoscimento del valore storico.

Osservazioni al contenuto degli obiettivi di progetto descritti in delibera:

a-Privilegiare la connettività degli insediamenti dal punto di vista ecologico-ambientale e della continuità pedonale con i tessuti insediati limitrofi

l'area era già percorribile e collegava via Beghi e via Prosperi, questo è avvenuto sino al giorno in cui la pubblica manutenzione del verde delle scarpate stradali è stato sacrificato ad altre priorità
- si chiede di ripristinare il passaggio pedonale

b. Limitare gli incrementi di edificato entro il limite della morfologia edilizia esistente riscontrata nei tessuti limitrofi e privilegiare nuovi insediamenti tipo-morfologicamente omogenei con il contesto, capaci di integrarsi nella forma-tessuto della parte di città in cui si interviene

Tra gli obiettivi enunciati sembra antitetico inserire la limitazione dell'incremento dell'edificato, quasi un paradosso se riferito alla forma-tessuto della città che sorge intorno alla zona. Il PUC descrive questa parte di città come disomogenea, sia nella trama del tessuto che nella morfologia dell'edificato. Il riferimento al contesto appare pretestuoso e incomprensibile la volontà di cancellare una parte di tessuto agricolo che ancora resiste.

d- Incrementare le aree di cessione

In ogni distretto di trasformazione del Puc vigente gli indici di edificabilità e le aree di cessione sono individuati secondo un principio di equità, che prevede un uguale trattamento di tutte le proprietà coinvolte nel processo di trasformazione che si trovano nelle stesse condizioni di fatto e di diritto. La variante al Puc vigente, con la previsione di un aumento dell'indice di edificabilità sproporzionato rispetto all'aumento dell'area in cessione, compromette questo principio.

Area in cessione PUC vigente >40%

Area in cessione Variante 55%

Sup. edificabile PUC vigente 3450 mq

Sup. edificabile Variante 7000 mq

- si ritiene necessario non pregiudicare il principio di equità che disciplina le aree di trasformazione del Puc vigente

e. Mantenere un alto livello di permeabilità dei suoli;

-si propone di verificare preliminarmente le condizioni di permeabilità della superficie territoriale perché il progetto di tre nuovi palazzi con strade interne e parcheggi pertinenziali potrebbe diminuire drasticamente le capacità drenanti del suolo

5) CONSIDERAZIONI SUL PARERE PRELIMINARE EX ART. 89 DPR 380/01 DEL SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO REGIONE LIGURIA - UFFICIO GENIO CIVILE

Considerando che il parere degli uffici regionali pone la questione del rischio allagamento dovuta alla carenza del sistema di regimentazione delle acque meteoriche, e alla presenza di aree depresse rispetto i settori limitrofi. Secondo il contenuto del parere si dovranno prevedere dei sistemi di mitigazione del rischio, quindi sembra implicito un aggravio della situazione esistente in termini di esposizione degli abitanti vecchi e nuovi a rischi di allagamenti.

In particolare il condominio che viene mantenuto rimane alla quota del piano campagna mentre attorno il suolo viene in parte ricoperto da nuove fondazioni e parcheggi, esiste un pozzo tra le cascate in demolizione dove l'acqua di falda è sempre presente

- si ritiene carente la valutazione della condizione del sito sotto l'aspetto del rischio idraulico, poiché nell'area maggiormente depressa insiste il condominio (in buono stato di conservazione) che nella variante non è soggetto a demolizione, e che vede l'aggravarsi di una situazione di rischio allagamento dovuta all'impermeabilizzazione dei suoli dove sorgeranno i nuovi palazzi.

Relativamente alla presenza del canale tombinato, non censito nella carta del reticolo idrografico regionale che corre lungo il margine occidentale dell'area, gli uffici regionali chiedono di verificare la natura del canale perché potrebbe condizionare l'edificabilità dell'area

- si ritiene necessario chiarire la natura di tale corpo idrico, prima dell'approvazione definitiva di qualsiasi progetto ricadente nel distretto di trasformazione, senza demandare al privato l'onere di definire la questione del rischio idraulico. L'area a rischio non interessa solo la zona del distretto ma anche il sottopasso dell'ex biblioteca Beghi (area depressa poco distante) con possibile aggravio delle condizioni di vivibilità del quartiere.
- Si ritiene che la mancanza di analisi sulle condizioni dei corpi idrici locali sia una carenza anche dal punto di vista del rapporto ambientale per lo screening di VAS e che vada fatta analisi più approfondita a fronte di aumento di carico insediativo

6) OBIETTIVI DI RIGENERAZIONE ART.2

Tra gli obiettivi è citata la "preservazione dell'omogeneità tipo-morfologica dell'ambiente urbano locale".

-Si osserva che la forma degli insediamenti del Canaletto e di Migliarina non ha caratteristiche omogenee, come ripetuto più volte nel documento fondativo del PUC, l'area intorno al parco urbano della Maggiolina presenta tipi e morfologie molto diversi che si sono sovrapposti negli anni, senza seguire una logica unitaria. Appare pretestuoso indicare la morfologia in linea, attestata sulle strade principali, come la soluzione omogenea per la ricucitura del tessuto urbano.

L'obiettivo del recupero dell'edificato storico presenta delle inesattezze in merito alla valutazione di quello che è storico e meritevole di recupero. Nella variante è prevista la demolizione di quel che resta di un borgo rurale (Borgo Baceo) considerato privo di valore dal proponente, ma tale insediamento presenta caratteristiche uniche nella piana. Gli edifici si attestano sulla viabilità poderale della bonifica antecedente gli anni '30 del novecento, la strada bianca di accesso è infatti parallela alla via Canaletto. Gli immobili sono circondati da orti, ancora condotti, e da annessi agricoli ancora funzionanti ancorché in pessimo stato. La casa colonica principale ha ancora il cortile lastricato antistante e un pozzo funzionante, in cui la presenza costante dell'acqua ci ricorda che la zona è particolarmente soggetta a variazioni della falda in caso di pioggia.

- Si osserva che gli interventi per la rigenerazione urbana devono seguire le indicazioni dell'art. 3, della L.R 23/18, che prevedono il recupero e la valorizzazione e la fruizione del patrimonio storico-culturale, ove possibile l'insediamento di attività di agricoltura urbana (orti, orti sociali, didattici o condivisi) e l'eliminazione dell'esposizione al rischio idrogeologico. Delle finalità sopra esposte nessuna è perseguita, al contrario si distrugge il tessuto agricolo e una testimonianza della cultura pre-industriale.
- Si osserva che questi immobili considerati dal soggetto proponente e dallo stesso comune come privi di valore e sacrificabili alla nuova edificazione possano invece diventare il volano per una ricucitura del tessuto edilizio che parta dal recupero della memoria dei luoghi, inserendo i fabbricati tra gli edifici da recuperare e ponendoli nel perimetro del parco della Maggiolina.

7) TIPOLOGIE DI INTERVENTI ART.3

Tra le tipologie di interventi, al punto 7 della scheda, si afferma il miglioramento dell'efficienza idraulica della porzione di bacino interessata

- Si osserva che la L.R. 23/18 fa riferimento all'eliminazione del rischio non alla sola mitigazione, così come indicato dall'art. 3 comma 1 lett. B n.10: *“l'eliminazione dell'esposizione al rischio idraulico e idrogeologico e l'eliminazione o la mitigazione dell'esposizione al rischio industriale, tecnologico e sismico”*.

8) DIMENSIONAMENTO DEL PROGETTO

La logica speculativa della massimizzazione degli indici non garantisce l'effettiva realizzazione dell'intervento pubblico (opere di mitigazione rischio allagamento, parco pubblico), poiché legato alla domanda di nuove abitazioni su mercato libero in un quartiere dove l'offerta residenziale è alta e i fondi commerciali vuoti.

- Si ritiene necessario che l'Amministrazione faccia una valutazione sull'effettiva necessità di nuovi immobili residenziali anche in relazione all'andamento demografico e alla domanda di alloggi su mercato libero

9) CONSIDERAZIONI SUL RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE PER LO SCREENING DI VAS

Tra gli obiettivi di sostenibilità, contenuti nel paragrafo 2.2 del Rapporto Ambientale preliminare, si fa riferimento all'incremento edificatorio e al suolo:

“e. Se previsti incrementi di indice edificatorio, incrementare le aree di cessione;”

- Riteniamo che l'impatto ambientale di un intervento che incrementa del 100% il carico urbanistico, passando da un indice edificatorio di 0,3mq/mq ad uno di 0,6mq/mq sia eccessivo, sproporzionato rispetto all'aumento di superficie in cessione (che passa da un minimo di 40% al 55%) e non adeguatamente valutato.

- L' aumento del carico insediativo non può che aumentare (duplicare) i potenziali impatti negativi sul contesto.

“f. Mantenere un alto livello di permeabilità dei suoli;”

- Le dimensioni delle nuove costruzioni non possono che incidere maggiormente sulla impermeabilizzazione del terreno, disattendendo le finalità della legge regionale sul consumo di suolo.

- A conferma del rischio non sottovalutato, gli uffici regionali, assetto del territorio, nel parere preliminare alla variante, fanno riferimento ad un corso d'acqua la cui natura deve essere ancora studiata e che nonostante l'area sia esclusa dal piano di bacino, la zona è soggetta ad allagamenti.

“La proposta di variante determina con ogni evidenza un incremento del carico urbanistico

derivante dal raddoppio dell'indice. Tuttavia deve essere considerata la condizione di contesto: l'edilizia circostante, realizzata nell'arco degli ultimi 60 anni, è tutta a carattere fortemente intensivo, con densità molto elevate e sviluppi in altezza pari o superiori a quelli in progetto, pertanto la proposta garantisce, sotto il profilo urbanistico, una sostanziale omogeneità morfologica con il contesto. La prossimità a grandi attrezzature di servizio (Palazzetto dello Sport, Palafiere, Multisala, ecc.) contribuisce a considerare l'area come facente parte delle centralità urbane consolidate e a rendere compatibile la densificazione proposta."

Le conclusioni contenute nella relazione preliminare sono una conferma dei dubbi esposti sulla sostenibilità ambientale della variante, che non appare coerente con le indicazioni del Puc vigente. Il raddoppio di superficie edificabile sembra poter essere ammesso a fronte della scarsa qualità urbana del contesto, densamente edificata e costituita di edifici superiori ai 5 piani. Se dal contesto di scarsa qualità architettonica si guarda verso l'ambito in oggetto, ci si accorge di un vuoto che non è altro che un'area di respiro tra la fitta cortina di palazzi e gli spazi di risulta dell'urbanistica dell'espansione edilizia, uno scorcio, un paesaggio di campagna che stupisce e che merita di sopravvivere.

10) PROPOSTE PER UN NUOVO PROGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA DELL'AREA

Non volendo fermarci alla sola bocciatura della variante tramite le osservazioni di merito, con spirito di collaborazione proponiamo una serie di azioni che l'amministrazione comunale potrebbe intraprendere per dare soluzione ai problemi dell'area:

- procedere con l'elaborazione di un progetto di rigenerazione che coinvolga direttamente la cittadinanza e il quartiere, in applicazione dell'ART 2 comma 4 della L.R. 23/18, con azione preventiva di consultazione della comunità interessata
- ridurre l'indice edificatorio ripristinando la proporzione tra area in cessione e nuova costruzione del Puc vigente
- vincolare all'interno del Puc gli immobili che costituiscono Borgo Baceo, come bene di valore storico-testimoniale
- ripartire dall'aggiornamento del Puc, lasciato decadere dall'attuale amministrazione, per la parte relativa al distretto AC2, il cui contenuto andava nel senso della conservazioni del borgo esistente, del completamento del parco della Maggiolina, e che garantiva una copertura arborea di 200 alberi/ha
- censire le essenze arboree meritevoli di mantenimento, per implementare il patrimonio verde del Parco della Maggiolina
- valutare l'intervento misto pubblico-privato per reperire i fondi necessari alla realizzazione del completamento del parco della Maggiolina e lo studio idraulico della zona
- richiedere alla Regione di accedere ai fondi dedicati alla progettazione di percorsi di rigenerazione urbana come hanno già fatto il Comune di Genova e altri comuni liguri (Bando Filse 170 - Rigenerazione urbana e Recupero del territorio agricolo - Contributi per le attività di progettazione)
- prevedere nel bilancio comunale una quota da destinare alla spesa di pulizia periodica della vegetazione infestante e bonifica dell'area in abbandono, con il ripristino del collegamento esistente tra via Prospero e via Beghi

La Spezia, 12/12/2020

in fede

NOME	COGNOME	RESIDENZA	FIRMA

